



高等院校“十二五”技能型规划教材

房地产经济学

FANGDICHAN JINGJIXUE



张 姝 万 婷 © 主编



中国轻工业出版社 全国百佳图书出版单位

高等院校“十二五”技能型规划教材

房地产经济学

主 编 张 姝 万 婷
副主编 刘一虹

 中国轻工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产经济学/张姝, 万婷主编. —北京: 中国轻工业出版社, 2015. 8

高等教育“十二五”技能型规划教材

ISBN 978-7-5184-0559-6

I. ①房… II. ①张… ②万… III. ①房地产经济学
—高等学校—教材 IV. ①F293. 30

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 191901 号

内 容 简 介

房地产经济学是房地产学科中的前导和理论基础课程。本书强调以学科基本概念、基本原理、基本方法为基础, 以培养学生的素质为核心, 从职业院校学生的特点出发, 理论联系实际, 体现了我国房地产市场的发展和特色。

本书从房地产业的基本状况入手, 大量吸收、借鉴了国内外一些先进的、科学的理论观点和方法, 试图建立并完善具有中国特色的房地产经济理论体系。在编排上既注重对房地产基本理论和知识的阐述, 又注意结合中国房地产行业特性和制度特点进行详解, 便于理解。

本书可作为高等院校建筑学、土木工程、工程管理各专业的教材及研究生参考书, 也可作为建筑学、房地产研究人员、建筑业各类管理人员参加建造师执业资格考试使用参考书, 还可作为建筑业各类管理人员的培训用书。

责任编辑: 陈 萍 责任终审: 劳国强 封面设计: 刘志伟
策划编辑: 林 媛 陈 萍 版式设计: 胡亚丽 责任监印: 张 可

出版发行: 中国轻工业出版社 (北京东长安街 6 号, 邮编: 100740)

印 刷: 北京长阳汇文印刷厂

经 销: 各地新华书店

版 次: 2015 年 8 月第 1 版第 1 次印刷

开 本: 787×1092 1/16 印张: 14

字 数: 306 千字

书 号: ISBN 978-7-5184-0559-6 定价: 32.00 元

邮购电话: 010-65241695 传真: 65128352

发行电话: 010-85119835 85119793 传真: 85113293

网 址: <http://www.chlip.com.cn>

Email: club@chlip.com.cn

如发现图书残缺请直接与我社邮购联系调换

150921J1X101HBW

前 言

房地产经济学是一门研究房地产经济运行规律及其表现形式的学科，也是一门研究房地产资源配置效率的学科。房地产经济学是房地产开发与管理、土地资源管理等专业的基础课，主要介绍房地产市场运行规律及政府行为（政策）对房地产市场的影响。缺乏扎实、深厚的房地产经济知识和理论很难驾驭宏观经济及房地产市场的变化，因此学好和灵活运用房地产经济学的基本知识和理论是十分必要的。

房地产经济学作为部门经济学，必须以理论经济学作为它的理论基础。马克思主义政治经济学、邓小平经济理论，尤其是社会主义市场经济理论和“三个代表”重要思想及科学发展观，是指导房地产经济理论研究的根本指导思想；同时，也要批判地吸收西方经济理论中合理的、科学的成分，为我所用。在我国，房地产经济作为一门新兴学科，在其建立和完善的过程中离不开借鉴和吸收相关学科的理论营养。这些学科主要有政治经济学、微观经济学、宏观经济学、城市经济学、管理学等。房地产经济学与社会主义市场经济理论的关系极为密切，可以说，中国的房地产业是社会主义市场经济的产物，房地产业的发展有赖于市场经济的完善和发展。此外，学习房地产经济学还必须了解和把握相关的地租理论、区位理论、城市建设理论、产权理论、市场供求理论、经济周期理论、宏观调控理论等。只有把上述这些相关理论融合起来，综合各方面的知识，有机地结合研究，才能形成真正的房地产经济理论体系。

本书由张姝和万婷主编，刘一虹副主编。全书共分为绪论和九个模块。绪论主要介绍房地产经济的基础知识；模块一主要论述房地产业的地租与区位；模块二主要研究房地产市场的供求分析及运行；模块三主要分析房地产价格的形成及影响因素；模块四主要探究房地产投资的决策与风险；模块五主要介绍房地产产权的相关知识；模块六主要介绍我国现行的房地产制度；模块七主要对房地产周期与房地产泡沫进行分析；模块八主要介绍我国现行的税收制度；模块九是对房地产宏观经济调控的系统分析。

限于编写人员的水平，书中难免有不足之处，敬请广大读者予以批评、指正。

编 者

目 录

绪论	(1)
相关知识	(3)
一、房地产	(3)
二、房地产业	(7)
三、房地产业在国民经济中的地位及作用	(10)
四、房地产经济学的研究对象及学科性质	(12)
【知识总结】	(15)
【复习思考题】	(15)
模块一 地租与区位	(16)
相关知识	(17)
学习情境一 地租理论	(17)
一、地租的概念	(17)
二、地租的类型	(18)
三、地租理论的演变	(19)
学习情境二 区位理论	(24)
一、区位的概念	(24)
二、土地区位理论	(25)
三、影响土地和房屋区位的主要因素	(29)
四、房地产的区位选择	(32)
学习情境三 城市地租	(37)
一、城市地租的概念	(37)
二、城市地租形态	(37)
三、城市地租的特性	(38)
四、地租与城市房地产	(39)
【知识总结】	(40)
【复习思考题】	(41)

模块二 房地产市场	(42)
相关知识	(43)
学习情境一 房地产市场概述	(43)
一、房地产市场的含义及构成	(43)
二、房地产市场的分类	(45)
三、房地产市场的基本特征	(46)
学习情境二 房地产市场供求分析	(48)
一、房地产市场需求	(48)
二、房地产市场的供给	(51)
三、房地产市场供求平衡	(54)
学习情境三 房地产市场运行与四象限模型	(57)
一、房地产市场的运行机制及内容	(57)
二、房地产市场的四象限模型	(60)
【知识总结】	(64)
【复习思考题】	(64)
模块三 房地产价格	(65)
相关知识	(66)
学习情境一 土地的价格	(66)
一、土地价格的含义	(66)
二、土地价格的种类	(67)
三、土地价格的形成	(68)
学习情境二 房地产价格	(69)
一、房地产价格的概念	(69)
二、房地产价格的特性	(69)
三、房地产价格的构成	(70)
四、房地产价格的种类	(73)
学习情境三 影响房地产价格的因素	(77)
一、经济因素	(77)
二、社会因素	(78)
三、行政因素	(79)
四、环境因素	(80)
学习情境四 房地产价格评估	(83)

一、房地产价格评估的概念	(83)
二、房地产价格评估的意义和作用	(84)
三、房地产价格评估的方法	(87)
四、房地产价格评估的程序	(92)
【知识总结】	(96)
【复习思考题】	(97)
模块四 房地产投资	(98)
相关知识	(99)
学习情境一 房地产投资的概述	(99)
一、房地产投资的概念	(99)
二、房地产投资的特点	(100)
三、房地产投资的类型	(101)
四、影响房地产投资的因素	(103)
五、房地产投资的目的及作用	(104)
学习情境二 房地产投资决策分析	(106)
一、房地产投资决策的含义	(106)
二、房地产投资决策的基本要素	(107)
三、影响房地产投资决策的因素	(107)
四、房地产投资决策的步骤	(108)
五、房地产投资决策的方法	(109)
学习情境三 房地产投资的风险分析	(113)
一、房地产投资风险的含义	(113)
二、房地产投资风险的类别	(114)
三、房地产投资风险的影响因素	(116)
四、房地产投资风险管理对策	(117)
【知识总结】	(119)
【复习思考题】	(120)
模块五 房地产产权	(121)
学习情境一 产权概述	(122)
一、产权的定义	(122)
二、产权的基本特征	(122)
三、产权界定方式的发展、演进	(123)

学习情境二 土地产权	(124)
一、土地所有权	(124)
二、土地使用权	(127)
三、土地他项权利	(129)
学习情境三 房屋所有权	(131)
一、房屋所有权概述	(131)
二、房屋所有权的类型	(131)
三、建筑物区分所有权	(132)
【知识总结】	(134)
【复习思考题】	(134)
模块六 房地产制度	(135)
相关知识	(136)
学习情境一 土地制度	(136)
一、土地所有制度	(136)
二、土地使用制度	(140)
三、土地管理制度	(145)
学习情境二 住房制度	(148)
一、住房制度的内涵	(148)
二、我国住房制度的改革历程	(149)
三、现行城镇住房制度的基本框架	(150)
四、当前住房供应体系存在的主要问题及建议	(154)
五、我国现行住房保障制度存在的问题	(156)
【知识总结】	(157)
【复习思考题】	(158)
模块七 房地产周期与泡沫	(159)
相关知识	(161)
学习情境一 房地产周期	(161)
一、房地产周期的概念	(161)
二、房地产周期的阶段特征	(162)
三、影响房地产周期的因素	(163)
四、房地产周期的形成机制	(165)
五、房地产周期与宏观经济周期的关系	(166)

学习情境二 房地产泡沫	(169)
一、房地产泡沫的内涵及特征	(169)
二、房地产泡沫的表现形式	(170)
三、房地产泡沫的成因	(171)
学习情境三 房地产泡沫的测定与预警	(172)
一、房地产泡沫的测定方法	(172)
二、房地产泡沫的预警	(174)
三、房地产泡沫的防范	(176)
【知识总结】	(177)
【复习思考题】	(177)
模块八 房地产税收	(178)
相关知识	(179)
学习情境一 房地产税收的经济原理	(179)
一、房地产税收的概念	(179)
二、房地产税收的特性	(180)
三、房地产税收的基本要素	(182)
四、房地产税收的基本原则	(183)
五、房地产税收的作用	(184)
学习情境二 我国房地产税收制度	(185)
一、我国房地产税收制度的历史沿革	(185)
二、我国现行的房地产税收体系	(187)
三、我国房地产税收制度存在的问题及完善	(190)
学习情境三 国外房地产税收制度	(190)
一、国外房地产税收制度的基本状况	(190)
二、国外房地产税收制度的经验及启示	(193)
【知识总结】	(195)
【复习思考题】	(195)
模块九 房地产经济的宏观调控与可持续发展	(196)
相关知识	(198)
学习情境一 房地产经济的宏观调控	(198)
一、房地产经济宏观调控体系的内涵	(198)
二、房地产经济宏观调控必要性分析	(199)

三、房地产经济宏观调控的内容和目标·····	(200)
四、房地产经济宏观调控的主要手段·····	(202)
五、房地产经济宏观调控的政策·····	(206)
学习情境二 房地产经济的可持续发展·····	(208)
一、房地产经济可持续发展概述·····	(208)
二、房地产经济可持续发展的原则·····	(209)
三、房地产经济可持续发展的内容·····	(209)
四、房地产市场与可持续发展·····	(211)
【知识总结】·····	(212)
【复习思考题】·····	(213)
参考文献·····	(214)

绪 论

知识目标

- 了解房地产及房地产业的概念；
- 了解房地产业在国民经济中的地位及作用；
- 熟悉房地产及房地产业的具体内容；
- 熟悉房地产的分类；
- 掌握房地产业的行业性质。

能力目标

- 能够运用所学知识对房地产业进行分类与界定；
- 掌握房地产经济学的研究对象及学科性质。

案例导入

“北漂”：为定居买房

小宋 2012 年毕业后进了北京的一家事业单位，可以落户在北京。尽管自己是家里的独生子，但是他还是选择把户口从老家乌鲁木齐迁到了北京。他告诉《经济参考报》记者，“父母也支持我的选择，北京各方面的发展前景都比老家要好很多。”

“有了户口我就可以在这边买房子，家里人春节期间一直在催这件事情，希望我赶紧买了房子再准备结婚。”小宋说。

在综合考虑户型、价格、交通、周边的配套等情况后。小宋最终将目标锁定在朝阳区五里桥的一个小户型。“虽然相对要远一点，但离地铁 6 号线很近，去公司上班大概 40 分钟，还算比较方便。”小宋认为。

“首付目前在 50 万元左右，还在家里的承受范围之内。”小宋告诉记者，自己刚刚开始工作并没有积蓄，甚至生活方面还需要父母贴补。而买房子的首付全靠父母几十年的积蓄，因为担心房价上涨，他打算近几天赶紧先把房子的订金交了。

“丈母娘经济”：买房与娶妻须同步

30 岁的王宇，从河南的一个小县城来到北京打拼已有 12 个年头。“从上大学到读研究

生再到工作，这一路我还算比较顺利，但没想到在 2009 年因为买房的事与已经谈了四年的女友分手了。”王宇对记者说，当时虽然已经工作了几年，但积蓄并不多，如果要买房得让父母帮忙，可父母也没有多少存款。

王宇说，本意是想先租房结婚，等再工作几年，有更多积蓄的时候再去买房。但女朋友和她的父母都不同意。

“也就在那之后认识了现在的老婆，2012 年我们买了现在这套房，下个月我们就结婚了，现在才发现买房与娶妻是同步的。”王宇自嘲道。

“学区房”：为孩子上好学校买房

“2009 年时因为结婚买了套 70 平方米的两居室，但现在我们准备要孩子，由于老人要来照顾孩子，所以得再买套大一点的。”外企职员李明告诉记者，他的收入还算不错，有能力再买一套房子。

在问及是否会卖掉现在的房子时，李明说自己不会卖掉现在的房子。“因为那是我买的第一套房，也是我的婚房，有特别的意义。”

此外，记者了解到，北京等很多城市的小学校在入学政策上采取“就近免试入学”。因此，重点小学划片内的房子，也成为一些家长们争相购买的对象。

“学校对于孩子来说太重要了，一个好学校，甚至能决定孩子的一生。”一位购房人表示，孩子已经快到入学年龄，得赶紧在好学校旁边买套房。

《经济参考报》记者在走访一家售楼处时，遇到一对约 40 岁的夫妇前来看房。他们告诉记者，“是给儿子提前买的，他现在 10 岁，可这房价眼看着一直往上涨，等孩子长大了还不知道要涨到多少。所以现在提前看看，有好的就买一套给孩子留着，省得到时候着急。”

“全家团圆”：为老人买房

从事视觉设计工作的陈先生已经结婚几年了，不需要为“婚房”发愁，由于暂时不打算要孩子，自然也没有为孩子买房的顾虑。但是他也想买套房子，“为了把山东老家的父母接过来。”

尽管陈先生夫妇在北京生活、工作多年，但是两人户口都不在北京，加上此前各种阴差阳错的原因，两人并不具备在这个“严格限购城市”买房的条件。“我们很想买，这几年也攒够了钱，本来希望限购政策有松动的一天，但是目前来看几年内大概是没有希望了。”

最终，他们不得不在河北燕郊选择了一套三居室的房子。“优点是比北京城区便宜很多，单价 8 000 多元/平方米，相当于四环区域房价的 1/3；缺点就是远点，好在我们有车，每天上班路况顺利的话也就半个小时。”陈先生说。

陈先生告诉记者，在城区租一个两居室的房子，月租金一般不会低于 4 000 元，而买房子后的月供则远远小于这个数目。“有了自己的房子，才会有家的感觉。”

“夹心层”：望房兴叹

事实上，在住房保障还不能完全覆盖的背景下，虽然刚性需求持续上涨，但在房价节节攀高的背景下，不少购房者最终只能“望房兴叹”。

山西省长治县北呈村的史旭娇 2006 年大学毕业后,在县城一家企业从事电工工作。他和爱人每月收入加起来不到 3 400 元。他说:“房子涨价太快,每年至少涨了 30%,但是每月 2 000 元的收入已经几年没有变化。以自己目前的收入如果在县城买房非常不现实。”史旭娇说,幸好自己和爱人都是城镇户口,2014 年 5 月申请保障房。但是,目前来看,不论经济适用房还是公租房,至少还需要等三年时间。

记者了解到,以长治县为例。已经竣工和入住保障房共有 671 套。其中经济适用房 540 套、廉租房 75 套、公租房 56 套。2013—2015 年,计划再开工建设经济适用房 576 套、廉租房 108 套、公租房 126 套。但是工作人员坦言,这远远满足不了需求。

以上是《经济参考报》记者走访北京、上海、杭州、太原等城市对房市消费人群做的几个调查。通过了解不同阶层、不同的住房需求,我们可以看出人们对房子的需求和依赖性越来越高。

【思考】

是什么原因使得国人对房子的依赖度越来越高?

相关知识

一、房地产

房地产是指土地及附着在土地之上的建筑物、构筑物和其他附属物及其衍生的权利。房地产的概念包含两个层次的内容:一是土地、建筑物、构筑物等固着物的整体;二是它们所附带的各种权益,如所有权、处置权、获益权等。

通常认为,在物质形态上,房地产有三种存在形式:单纯的地产、单纯的房产、房产与地产相结合的“房地”产。房地产中的地产是指承载用地,即建筑用地、城市用地等,是指土地及其上下的一定空间,包括地下的各种基础设施、水域以及地面道路等。房产是指建筑在土地上的各类房屋,例如住宅、商场、办公楼、厂房、医院、图书馆等各种设施用房。房产与地产相结合作为一个整体来考虑时,就是“房地”产。房屋和土地既有各自独立的物质内容,又是一个密不可分的整体,地产能够单独存在,而房产建筑在土地上,不能脱离土地而独立存在。从价值形态来说,在市场经济条件下,房地产作为商品是使用价值和价值的统一体。从产权关系来说,房地产作为一种资产体现了一定的经济权利关系,而且这些关系十分复杂,国家必须制定相关法律法规加以严格规范。

与房地产类似的名词有不动产、地产、物业等,它们与房地产有不同的内涵。一般来说,“房地产”和“不动产”在中国内地可以通用,而中国台湾地区更倾向于用“不动产”的说法,“不动产”不仅包括土地与建筑,而且还包括诸如“树木”等固着物。中国香港地区习惯把土地与房产统称为“地产”。物业是单元性房地产,一般来说,物业用于指某项具体的房

产、地产或房地产，房地产则用于指一个国家、地区或城市所有的房产与地产，但也不排斥用于指某项具体的房地产，即物业通常用于个体，房地产通常用于整体。

(一) 房地产的特性

1. 自然特性

(1) 固定性及异质性 土地具有不可移动性，所以固着于土地之上的房地产业具有不可移动性，所有的房屋(特殊情况除外，如活动板房等)，不论其外形如何、性能怎样、用途怎样，都必须固定在一个地方，不能随便移动其位置。由于房地产产品位置的固定性，任何房地产产品以及与其相连的通达性条件、环境、景观、基础设施、社区居民等构成的自然和人文因素(通常统称为区位条件)紧密结合在一起，因此任何房地产都是独一无二的。这种空间上的固定性使房地产商品与一般商品大不相同，并由此带来了一系列的经营特征。

首先，房地产空间的固定性对房价的影响极其重大。房地产位置的固定性决定了房地产只能就地开发、利用或消费，而且要受制于其所在的空间环境(邻里或当地的社会经济)，区位成为影响房地产价格极为重要的因素。由于房地产位置的固定性，一个地区土地的短缺不能由其他土地富余的地区来补偿，同样住房紧张的地区不能由住房剩余的地区来解决，这就造成了不同城市，甚至同一个城市的不同区域，房地产商品价格相差很大。因为当一个地区的房地产市场供求关系失去平衡，或者不同地区之间房地产的价格出现差异时，它不可能像其他商品那样，通过其自身在这些地区之间的流动来缩小，甚至抹杀这种不平衡与差异，因此房地产面对的是一个区域性的、不完全竞争的市场。

其次，房地产空间的固定性从根本上决定了房地产商品的单一性和非匀质性。由于房地产位置的固定性，每宗房地产的温度、湿度、日照、交通、周围环境、景观等均与其他地方不可能相同，从而形成了每宗房地产独有的自然地理位置、交通位置与社会经济位置，这便使房地产有了区位优势之分。

最后，房地产空间的固定性也给房地产市场带来了地区性的重大特点。一般商品可以根据市场情况在地区之间充分流动，在全国甚至全世界进行销售。而房地产商品的固定性决定了其地区性特别强的特点，由此造成房地产市场一般只能在某个区域内实现供给和需求的总量平衡，以及供给结构和需求结构之间的平衡。这对房地产开发经营和政府对于房地产市场的宏观调控都会带来重大影响。

房地产的固定性及异质性，是房地产市场具有不完全性的一个重要原因，房地产产品之间不能实现完全替代，因而房地产市场不能实现完全竞争。

(2) 耐久性和有限性 房地产寿命的耐久性又称为效用长期性。虽然附着在土地上的建筑物和其他附着物并不像土地本身那样不可毁灭，但在正常使用和维修条件下，其寿命也是耐久的，通常可达数十年，甚至百年以上，例如一些明朝、清朝的建筑，今天仍旧在使用。这些古老的建筑可以更新和重新装修，采用现代的供暖、管道和电力系统，但房屋的原始结构依然保留。保护完好的房屋框架对于物理腐蚀具有良好的免疫力，很多旧房屋往往不是自己倒塌，而是因为该地点有了价值更高的新用途而被拆除。

值得注意的是,在中国内地,房地产的长期使用性受到了有限期的土地使用权的制约。根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》的规定:公司、企业、其他组织和个人通过政府出让方式取得的土地使用权,是有限期的土地使用权。土地使用权期满,土地使用者可以申请续期,否则,土地使用权及其地上建筑物、其他附着物所有权由国家无偿取得。国家规定的土地使用权出让最高年限按下列用途而不同:居住用地70年;工业用地50年;教育、科技、文化、卫生、体育用地50年;商业、旅游、娱乐用地40年;综合或者其他用地50年。《中华人民共和国物权法》第一百四十九条规定:住宅建设用地使用权期间届满的,自动续期。非住宅建设用地使用权期间届满后的续期,依照法律规定办理。该土地上的房屋及其他不动产的归属,有约定的,按照约定;没有约定或者约定不明确的,依照法律、行政法规的规定办理。另外由于土地的有限性,附着于土地上的建筑物和构筑物不能无限制地发展和扩张,这也使得房地产供应具有有限性。

2. 经济特性

(1)土地供给的稀缺性 随着人口的不断增加及社会经济文化的不断发展,对土地的需求量不断扩大,而土地面积的有限性,决定了土地供给的稀缺性,土地供应不会因为价格的上涨而增加,也不可能因其价格的变化而被复制,这就导致了土地供应和需求之间的矛盾,也加剧了房地产开发企业之间的竞争,特别是优质地段供应的有限性及不可复制性,导致了开发企业之间激烈竞争,“地王”频现,加大了房地产开发经营的垄断性。

(2)高价值性 房地产的高价值属性,源自土地的稀缺性、房地产位置的固定性与异质性。房地产单位价值较高,一平方米商品房的价格少则数千元、多则上万元,因此一套商品房动辄几十万元、几百万元甚至上千万元,对于商业地产而言,其价值则更高。

(3)保值增值性 房地产保值性是指投入到房地产领域的资金其增值速度能抵消货币的贬值速度,或者说将资金投放到某宗房地产后所收回的资金,可保证完全能够买到当初投资额可以购买到的同等的商品或服务。房地产增值性是指随着时间的推移房地产的价值会逐渐地增加。产生房地产增值的原因有以下四个方面:随着居民收入增加、人口增长及居住条件改善等引起的房地产需求增加,导致供需矛盾的加剧,从而带来房地产价格的上升;通货膨胀的影响;外部经济环境或交通条件的改善所带来的增值;对房地产本身进行的投资改良,如装修改造、更新或者添置设备等。

值得注意的是,房地产保值增值在总体趋势上呈现一种波浪式上升,但不能排除在一段时间内,随着社会经济的波动、周围环境的变化而导致的房地产价值的降低,甚至会出现连续下降的现象。

(4)产权分割性 房地产产权是由一系列权利组成的,这些不同的权利可以同时分属于不同的产权主体,由不同的权利人支配,如所有权、使用权、占有权、抵押权等。房地产位置的固定性使房地产交易实际上是产权的交易,即各种权利的流转,既可以是全部产权的转移,也可以是部分产权的转移。如出租房屋,实质上是使用权、占有权的有期限转移;房地产抵押则是一项他项权利的设立和转移。这些交易使房地产的产权分解,变得不再完

整。借助房地产市场这个媒体,随着房地产产权的流转,不仅有助于房地产市场的建立与完善,也是实现房地产最有效利用和资源最优配置的必要条件。

(5)难以变现性 所谓变现性,是指在需要的时候,商品可以迅速转换成现金的能力。与其他商品相比,房地产商品变现性差的特性较为突出,主要原因有四个:①房地产价值高,房地产投资动辄几十万元、几百万元甚至上千万元,故很难在短期内找到合适的购买者,交易双方在决策上都持十分慎重的态度;②由于其异质性和位置固定性,使每宗房地产发生交易的次数较少,一宗买卖需要花费相当长的时间来了解市场,寻找合适的买者和进行讨价还价;③有一定比例的房地产在开发时,既定目的就是用于自身生产或经营,房地产投资只能通过折旧的方法逐渐收回;④房地产不能像债券、股票、黄金那样可以分割交易,随时变现。

(6)互相影响性 互相影响性也就是经济学上所讲的外部性。房地产具有明显的相互影响性,也就是它对周围土地使用的相互作用,其外部性问题非常广泛和突出。房地产的价格往往受相邻房地产状况的影响,如在一栋住宅楼旁新建一座工厂可导致该住宅楼价格下降,但如果在旁边建一个公园,则可以使其价格上升。

(二)房地产的分类

房地产涉及社会生产、生活的方方面面,因此,根据房地产的不同特性,可以将房地产划分成很多类。

1. 按用途分类

房地产按照其用途进行划分,可分为居住房地产、商业房地产、办公房地产、旅馆房地产、餐饮房地产、娱乐房地产、工业和仓储房地产、农业房地产、特殊用途房地产、综合房地产。

2. 按开发程度分类

房地产按照项目开发程度的不同,可以划分为生地、毛地、熟地、在建工程、现房(含土地)。

(1)生地 生地是指不具有基础设施的土地。

(2)毛地 毛地是指具有一定城市基础设施,但地上有待拆迁安置房屋的土地。

(3)熟地 熟地是指具有完善的城市基础设施、土地平整、能直接在上面进行房屋建设的土地。

(4)在建工程 在建工程指地上建筑物尚未建成、不具备使用条件的房地产。

(5)现房(含土地) 现房是指地上建筑物已经建成、可直接使用的房地产。

3. 按是否产生收益分类

房地产项目在实际使用过程中,可以给使用人带来直接或间接收益。房地产按项目本质上是否产生收益来划分,可分为收益性房地产和非收益性房地产。

(1)收益性房地产 所谓收益性房地产是指能够直接产生经济收益的房地产,主要有用于出租的住宅或公寓、写字楼、旅馆、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、加油站、

标准厂房(用于出租的)、仓库(用于出租的)、农地等。

(2)非收益性房地产 非收益性房地产是指不能直接产生经济收益的房地产,主要有私人邸宅、未开发的土地、行政办公楼、教堂、寺庙等。

需要注意的是,收益性房地产、非收益性房地产的划分,不是看房地产目前是否正在直接产生经济效益,而是看这种类型的房地产在本质上是否具有直接产生经济收益的能力。

4. 按建筑结构分类

建筑结构一般是指建筑物中由承重构件(基础、墙、柱、梁、屋架、支撑、屋面板等)组成的体系。其分类可以通过建筑材料、结构形式以及建筑层数、高度来进行划分。

(1)按建筑材料划分 按照主要建筑材料可以将房地产项目划分为钢结构、钢筋混凝土结构、砌体结构、木结构、塑料结构、薄膜充气结构等。

(2)按结构形式划分 按照结构形式可以将房地产项目划分为墙体结构、框架结构、深梁结构、筒体结构、拱结构、网架结构、空间薄膜(折板)结构、钢索结构、舱体结构等。

(3)按建筑层数、高度划分 按照建筑层数和高度可以将房地产项目划分为低层建筑(10米以下或者3层以下)、多层建筑(10米以上、20米以下或者3层以上、6层以下)、高层建筑(20米以上、100米以下)、超高层建筑(100米以上)。

5. 按经营使用方式分类

房地产项目按照经营使用方式划分,主要有销售的房地产、出租的房地产、营业的房地产、自用的房地产。

(1)销售的房地产 销售的房地产是指以获得销售收入为主要目的的房地产项目,比如一般的商品房、商铺等。

(2)出租的房地产 出租的房地产是指以获得稳定的长期租金为主要目的的房地产项目,比如一些专供出租用的公寓等。

(3)营业的房地产 营业的房地产是指通过营业获得收入来实现收益的房地产项目,比如商场等。

(4)自用的房地产 自用的房地产是指开发建设的目的不是为了获得直接经济收益,而是为了满足自身的工作、办公、居住需要的房地产,比如企业自建的办公楼等。

二、房地产业

房地产业是指从事房地产投资、开发、经营、管理和服务等经济实体所组成的产业部门,包括土地的开发,房屋的建设、维修和管理,土地使用权的有偿划拨、转让,房屋所有权的买卖、租赁,房地产的抵押贷款,产权产籍管理、物业管理、售后服务等一系列经济活动以及由此形成的房地产市场。它体现了房地产经营过程各种参与者之间的经济关系。

房地产业的主要经济活动贯穿房地产生产、交换、分配、消费诸环节。具体来说,在生产过程中,主要是房地产投资开发,包括土地开发和再开发、房屋开发和供应等。在流通过程中,主要是房地产市场交易,包括地产和房产的买卖、租赁、抵押、典当等经营活